

ANNEXE I – RÉPONSE AUX RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES DU GROUPE DE DISCUSSION

La présente annexe expose les vues de la Commission sur des questions abordées dans le rapport du groupe de discussion qui ne relèvent pas des quatre domaines couverts dans le livre vert.

Définition du crédit transfrontalier

- (1) Même si la Commission n'est pas absolument certaine qu'une telle définition soit nécessaire, elle suppose qu'elle faciliterait la mesure des progrès de l'intégration. La Commission considère qu'il y a crédit transfrontalier chaque fois qu'un service franchit une frontière, que ce soit dans le cadre de la libre prestation de services, par le biais d'un établissement (succursale ou filiale) ou par l'intermédiaire d'un agent.

Recherche sur les coûts et avantages d'une intégration plus poussée

- (2) La Commission, déjà consciente de l'intérêt d'une telle initiative, avait commandé une étude indépendante sur les coûts et avantages d'une intégration plus poussée des marchés du crédit hypothécaire de l'UE. Cette étude a donné des résultats préliminaires qui ont été pris en compte dans la rédaction du présent livre vert. La version définitive de l'étude sera publiée par la Commission en août 2005.¹⁹

Guide en ligne sur le crédit hypothécaire

- (3) Outre qu'un projet de cette envergure mobiliserait beaucoup de temps et de ressources, la Commission tend à penser qu'elle n'a pas pour rôle de fournir des informations, ni a fortiori des orientations, sur des questions juridiques complexes au sujet desquelles les avis peuvent diverger. La Commission veillera néanmoins à ce que toute information utile et publiable sur le crédit hypothécaire (études, rapports, etc.) soit mise à la disposition du public en la mettant en ligne sur son site web.

Exclusion de tous les prêts garantis de la proposition de directive sur le crédit à la consommation

- (4) Il est envisagé d'exclure de la proposition de directive sur le crédit à la consommation tous les prêts garantis par une hypothèque sur des biens réels ou par une sûreté similaire, quelle que soit leur finalité. Ces prêts seront donc couverts par les initiatives qui résulteraient du processus engagé avec le présent livre vert.

Cohérence législative, notamment au niveau des obligations d'information

- (5) La cohérence législative est un des principaux thèmes de travail de la période post-PASF comme l'illustre la récente publication d'un livre vert sur la politique des services financiers²⁰, dans lequel il est souligné que la rationalisation des obligations d'information dans la législation communautaire est un des grands chantiers à venir. En ce qui la concerne, la Commission a commencé à travailler à la définition d'un

¹⁹ Voir note 1 dans le corps du livre vert.

²⁰ Voir note 3 dans le corps du livre vert.

cadre commun de référence en matière de droit européen des contrats.²¹ L'objectif est d'assurer une meilleure cohérence interne au sein de l'acquis lié au droit des contrats existant et futur, y compris au niveau des obligations d'information.

Services bancaires

Succursales

- (6) Les services bancaires doivent être fournis sur la base d'un cadre harmonisé assurant l'égalité de traitement entre les établissements de crédit nationaux et ceux des autres États membres de l'UE. La Commission intervient chaque fois que ces règles ne sont pas observées. Tout cas d'inégalité de traitement dans ce domaine doit lui être notifié.

Bureaux de représentation

- (7) A la connaissance de la Commission, il n'existe pas d'obstacles à la mise en place d'antennes à fonction purement représentative. Il est toutefois rappelé qu'un bureau de représentation ne peut pas s'engager dans des activités bancaires. S'il le fait, il relève de la législation applicable aux succursales (voir point 6 ci-dessus).

Imposition

- (8) Les États membres peuvent librement définir leurs propres règles en matière de fiscalité des hypothèques eu égard à l'absence totale de mesures d'harmonisation dans ce domaine. Ce faisant, ils sont toutefois tenus de respecter leurs obligations envers la législation communautaire, et la Commission n'hésitera pas à intervenir si elle juge que le droit communautaire est enfreint.

Imposition plus élevée des prêteurs hypothécaires étrangers

- (9) Depuis la publication du rapport du groupe de discussion, la Commission a ouvert une procédure d'infraction visant des dispositions nationales qui taxent les paiements d'intérêts sur emprunts hypothécaires sortants plus lourdement que les paiements d'intérêts sur emprunts hypothécaires domestiques.
- (10) Dans le cas d'espèce, les intérêts versés à des établissements financiers résidents ne font l'objet d'aucune retenue à la source et les intérêts qu'ils perçoivent sont soumis à l'impôt national sur les sociétés. De ce fait, les prêteurs nationaux ne sont imposés que sur l'intérêt net qu'ils perçoivent, c'est-à-dire l'intérêt perçu moins l'intérêt qu'ils avaient versé pour acquérir le capital nécessaire. En revanche, les établissements financiers non résidents sont soumis à une retenue à la source assise sur le montant brut de l'intérêt dû. La retenue à la source pratiquée sur les paiements d'intérêts sortants peut ainsi être considérablement plus élevée que l'impôt sur les sociétés grevant les paiements d'intérêts domestiques.
- (11) La Commission est d'avis que ce type de règles nationales dissuade les établissements financiers étrangers d'offrir leurs services dans l'État membre en cause et elle ne voit pas ce qui les justifierait. Elles paraissent en effet contrevenir aux articles 49 et 56 du

²¹ Voir note 13 dans le corps du livre vert.

traité (et aux dispositions correspondantes de l'accord EEE) sur la libre prestation de services et la libre circulation des capitaux.

Déductibilité des intérêts sur emprunts hypothécaires

- (12) La question de la déductibilité fiscale des intérêts sur emprunts hypothécaires pose un autre problème. Certains États membres autorisent leurs résidents à déduire totalement ou partiellement de leur revenu imposable le montant des intérêts d'emprunts hypothécaires qu'ils ont versés. À cet égard, il ne doit pas y avoir de différence selon que l'intérêt est payé à un prêteur domestique ou à un prêteur établi dans un autre État membre car cela serait contraire aux articles 49 et 56 du traité (cf. arrêts rendus dans l'affaire C-484/93 le 14 novembre 1995 et dans l'affaire C-478/98 le 26 septembre 2000).

Internet

- (13) La présence physique et/ou les procédures écrites restent prédominantes dans les opérations de prêt hypothécaire. L'Internet est principalement utilisé comme outil pour rechercher des informations ou comparer des produits. Dans la plupart des États membres, les contrats réellement passés en ligne sont rares, voire inexistants. Autant que la Commission le sache, la plupart des obstacles juridiques à la conclusion de tels contrats en ligne ont pourtant été aplanis par la directive sur le commerce électronique²² et la législation associée.

²² Directive 2000/31/CE du 8 juin 2000, JO L 178 du 17.7.2000, p. 1.

ANNEXE II – TEXTE DES RECOMMANDATIONS DU RAPPORT DU GROUPE DE DISCUSSION

INTRODUCTION

1. La Commission devrait adopter une définition des prêts transfrontaliers et la suivre sur la base de données statistiques.

CONFIANCE DES CONSOMMATEURS

Recommandations communes

2. La Commission devrait financer des recherches sur les coûts et avantages d'une intégration plus poussée du marché du crédit hypothécaire.
3. La Commission devrait encourager la fourniture du type d'informations actuellement fournies au moyen de la fiche européenne d'information standardisée créée par le code de conduite et ces informations devraient être fournies à un stade qui facilite leur utilisation et leur comparaison.
4. Les représentants des consommateurs et la majorité des représentants du secteur sont favorables à une harmonisation par la Commission des pénalités pour remboursement anticipé. En revanche, les avis divergent sur la nature de cette harmonisation. Pour plus de détails, voir les recommandations 10 et 18.
5. La Commission devrait harmoniser le taux annuel effectif global, en ce qui concerne tant la méthode de calcul que la base de ce calcul. Les avis divergent sur la nature de cette harmonisation. Pour plus de détails, voir les recommandations 11 et 16.
6. La Commission devrait financer des recherches sur la valeur, du point de vue du consommateur, d'une information précontractuelle du type de celle qu'offre la fiche européenne d'information standardisée créée par le code de conduite.
7. La Commission devrait créer et assurer le suivi d'un guide en ligne sur les principales questions juridiques et autres relatives aux prêts hypothécaires transfrontaliers.

Recommandations propres aux représentants des consommateurs

8. La Commission devrait encourager les efforts visant à standardiser la forme des contrats de prêt hypothécaire.
9. La Commission devrait instaurer des règles contraignantes de protection des consommateurs; ces règles, qui réalisent une harmonisation minimale et qui seraient fixées au plus haut niveau, couvriraient les domaines suivants:
 - Obligation de donner «le meilleur avis possible». Les demandes et les besoins des consommateurs ainsi que la motivation de tout avis donné aux consommateurs en matière de crédit hypothécaire, indépendamment de la source (succursales/agences et intermédiaires compris), devraient être communiqués aux consommateurs sur un support durable.

- Le droit du consommateur de demander réparation (judiciaire et extrajudiciaire).
 - La fourniture d'une information résumée précontractuelle dès les premiers contacts entre le consommateur et le prêteur ou l'intermédiaire, présentée sous une forme similaire à la fiche européenne d'information standardisée: commissions, frais d'administration et de traitement, montant total emprunté et à rembourser (y compris TAEG, taux appliqué, capitalisation, application de taux d'intérêt variable et montant total des intérêts à payer), le coût des produits combinés (coût direct et incidence sur les intérêts), la forme de produit, la durée du risque et le coût des pénalités pour remboursement anticipé (avec exemples pratiques de pénalités) et tables d'amortissement.
10. La Commission devrait veiller à ce que les consommateurs aient le droit de résilier un contrat hypothécaire à tout moment et en toute circonstance. Toute pénalité imposée au consommateur qui souhaite exercer ce droit doit être: (a) fixée en fonction de la durée du risque (ce qui signifie qu'une pénalité pour remboursement anticipé ne devrait pas être autorisée après les quelques premières années du contrat); (b) être calculée d'une manière juste et objective pour refléter le coût (éventuel) supporté par le prêteur sur les marchés de gros et ne pas dépasser un certain plafond réglementaire; (c) être clairement prévue dans le document de synthèse précontractuel avec des exemples pratiques.
 11. La Commission devrait harmoniser le taux annuel effectif global, en ce qui concerne tant la méthode de calcul que la base de calcul. Les représentants des consommateurs sont favorables à une définition large incluant tous les frais associés, et à une harmonisation minimale.
 12. La Commission devrait veiller à ce que des mécanismes ou des règles contraignantes de réparation et d'application effective offrent aux consommateurs une protection minimale équivalente dans toute l'UE qui se situerait au moins au niveau le plus élevé actuel.

Recommandations propres aux représentants du secteur

13. La Commission est invitée à exclure tous les prêts garantis de la proposition de directive sur le crédit à la consommation, conformément à la première lecture du Parlement, afin que les prêts hypothécaires ne soient pas soumis à deux régimes juridiques distincts.
14. Dans les juridictions qui possèdent des règles contraignantes relatives à l'information précontractuelle concernant les offres de prêt hypothécaire, la Commission devrait veiller à ce que ces règles soient alignées sur celles prévues dans la fiche européenne d'information standardisée, de manière à ce qu'un seul jeu de règles soient applicables.
15. La Commission devrait veiller à ce que le code de conduite concernant les prêts au logement soit maintenu sous sa forme actuelle de code volontaire. De tout façon, avant toute nouvelle évaluation de son application, la méthodologie d'une telle évaluation devrait être discutée par toutes les parties prenantes.
16. La Commission devrait harmoniser le taux annuel effectif global, en ce qui concerne tant la méthode de calcul que la base de calcul. Les représentants du secteur sont

favorables à une définition étroite limitée aux frais perçus par le prêteur pour son compte au moment de l'octroi du prêt, et à une harmonisation complète.

17. La Commission devrait veiller à ce que les plafonds légalement applicables aux taux d'intérêt et aux variations de ceux-ci soient supprimés.
18. La Commission devrait veiller à ce que les plafonds légalement applicables aux pénalités pour remboursement anticipé soient supprimés. Certains représentants du secteur sont favorables à une proposition d'harmonisation complète des conditions d'exercice du droit de remboursement anticipé, en particulier pour les prêts à taux d'intérêt fixe, et à une limitation de ce droit aux cas de vente du bien immobilier, de chômage ou de décès. Tous les représentants du secteur estiment que les prêteurs devraient être habilités à réclamer une indemnisation complète des pertes (spécialement de celles liées au financement) et des coûts résultant du remboursement anticipé.

QUESTIONS JURIDIQUES

19. La Commission devrait veiller à ce que le droit (matériel) applicable à l'acte hypothécaire et à tout contrat relatif à une sûreté soit la loi de l'État membre où le bien immobilier est situé (*lex rei sitae*).
20. Les représentants du secteur considèrent que la Commission devrait veiller à ce que le droit applicable aux contrats de prêt hypothécaire soit défini par une règle générale de conflit des lois fondée sur le principe de la liberté de choix. La Convention de Rome devrait être modifiée en conséquence, étant entendu que certains critères essentiels doivent être remplis. Les États membres ne devraient plus pouvoir chercher à imposer des règles de protection des consommateurs nationales supplémentaires, aux contrats de prêt hypothécaire Transfrontaliers. Pour plus de détails, voir les recommandations 13 à 18 du secteur.
21. Les représentants des consommateurs rejettent la recommandation 20 selon laquelle le droit applicable aux contrats de prêt hypothécaire devrait être défini par une règle générale de conflit des lois fondée sur le principe de la liberté de choix et ils rejettent donc aussi la proposition de modifier de la convention de Rome en ce sens. En lieu et place, ils recommandent le maintien des règles spécifiques sur la protection des consommateurs contenue dans la Convention de Rome et se déclarent favorables à la protection supplémentaire décrite dans les recommandations 8 à 12 sur la confiance des consommateurs.
22. La Commission devrait mettre en œuvre une solution à court terme qui consisterait à:
 - collecter des informations sur les bases de données sur le crédit hypothécaire existant dans tous les États membres;
 - promouvoir le développement de protocoles d'accord entre les propriétaires/contrôleurs de ces bases de données pour faciliter l'accès des prêteurs étrangers aux bases de données nationales aux mêmes conditions que celles offertes aux prêteurs domestiques et pour faciliter la comparabilité des données;

- développer un projet visant à évaluer l'efficacité du protocole d'accord pendant une phase pilote de 3 à 5 ans.
23. La Commission devrait réfléchir à la manière d'encourager les États membres à développer des bases de données positives (endettement du client) ainsi que négatives (niveau de défaillances), en tenant compte des coûts et avantages de telles bases.
24. Les représentants du secteur recommandent que la Commission veille à ce qu'une institution financière pratiquant des opérations de prêt transfrontalier soit autorisée:
- à accepter les évaluations élaborées sur la base de normes d'évaluation reconnues internationalement qu'elle aurait choisies, sans être soumise à des conditions nationales supplémentaires; et
 - à charger tout évaluateur membre d'un cabinet d'évaluation internationalement reconnu d'effectuer l'évaluation, sans être soumise à des conditions nationales supplémentaires.
25. Les représentants du secteur recommande que la Commission veille à ce qu'une institution financière qui octroie des prêts transfrontaliers et l'évaluateur établi dans le pays où le bien immeuble est situé puissent accepter les réglementations contraignantes en matière de normes ou d'évaluateurs en vigueur dans n'importe lequel de leurs pays respectifs (reconnaissance mutuelle des réglementations).
26. Les représentants des consommateurs recommandent en revanche que la Commission veille à l'application de normes d'évaluation internationales neutres, ou à ce qu'il existe une norme d'évaluation unique assurant la comparabilité.
27. La Commission devrait recommander que des normes d'évaluation d'un niveau élevé soient rendues obligatoires et que tous les rapports d'évaluation prennent en considération les critères liés au risque principal tels que ceux recommandés par la Fédération hypothécaire européenne (exposés à l'annexe IV) le cas échéant.
28. La Commission devrait tout d'abord:
- procéder à un exercice d'évaluation des procédures de vente forcée au cours d'une année.
 - ensuite, suivre le fonctionnement des procédures de vente forcée et évaluer les résultats tous les trois ans. Ces résultats devraient être présentés sous la forme d'un tableau de bord officiel de l'UE sur la durée et le coût des procédures de vente forcée dans chaque État membre et conduire à une communication ou à une action de la Commission en vue d'améliorer ces procédures.
29. Ensuite, au besoin, la Commission devrait prendre des mesures pour veiller à ce que la durée d'une procédure de vente forcée ne dépasse pas une durée donnée, par exemple deux ans après l'ouverture de la procédure de vente forcée.

SÛRETÉS

30. La Commission devrait veiller à ce que:

- toutes les charges grevant le bien immobilier doivent être enregistrées dans un registre public pour qu'elles soient contraignantes pour les tiers et qu'elles leur soient opposables, indépendamment de leur nature;
 - la création, la modification ou l'extinction d'une charge grevant un bien immobilier ne devienne opposable aux tiers qu'à partir du moment où elle est enregistrée dans le registre public; et
 - en cas de pluralité de charges grevant un même bien immobilier, leur rang soit celui indiqué dans le registre public.
31. En ce qui concerne les demandes d'enregistrement/de notification, la Commission devrait autoriser les États membres à fixer les priorités sur la base de la date de réception de la demande (et pas de la date de l'enregistrement effectif). Dans ce scénario, l'État membre devrait veiller à ce que les demandes doivent être enregistrées ou rejetées par le registre public dans l'ordre de réception.
 32. La Commission devrait veiller à ce que les registres publics mettent toute l'information pertinente à la disposition de toutes les parties ou de leurs représentants.
 33. La Commission devrait veiller à ce que les États membres décident que la responsabilité de l'autorité de certification du registre public est couverte par l'État. Dans le cas où cette responsabilité est déléguée à une tierce partie, celle-ci serait couverte par une assurance de la responsabilité professionnelle pour un montant suffisant.
 34. La Commission devrait veiller à ce que les États membres ne maintiennent pas ou n'instituent pas d'exigences de «légalisation/validation» additionnelles pour les instruments authentiques officiellement établis dans d'autres États membres.
 35. Plus généralement, la Commission devrait soutenir financièrement l'initiative EULIS (service européen d'information foncière) pour permettre et encourager son développement dans toute l'UE.
 36. La Commission devrait veiller à ce que les liens entre les prêts hypothécaires et la sûreté qui les garantit soient assouplis. Dans les pays qui exigent un lien étroit entre le prêt et la sûreté, cette exigence devrait être remplacée par une convention privée entre le prêteur et le propriétaire de l'immeuble hypothéqué. Le lien entre le prêt et la sûreté peut être modulé de manière à répondre précisément aux besoins des parties.
 37. La Commission devrait veiller à ce que les États membres autorisent le prêteur ou tout bénéficiaire d'une charge grevant un immeuble à désigner un représentant vis-à-vis du registre public. Sa qualité devrait être indiquée dans le registre et elle ne devrait avoir aucun effet sur le cadre juridique du registre. Ce représentant devrait être habilité:
 - à établir tout extrait de titre;
 - à approuver une modification du rang respectif des charges grevant l'immeuble concerné et à accorder à certains bénéficiaires les droits préférentiels jugés appropriés;

- à approuver, à demander et à déposer tout enregistrement et toute notification;
 - à approuver toute modification ou tout transfert de la charge pour le compte (et au nom) du propriétaire de celle ci; et
 - à agir pour le compte du propriétaire de la charge en relation avec la libération ou l'annulation de celle ci.
38. La Commission devrait examiner la notion d'eurohypothèque, par exemple au moyen d'une étude, afin d'évaluer sa capacité de promouvoir l'intégration des marchés du crédit hypothécaire de l'UE.
39. La Commission devrait encourager les États membres à renforcer la transférabilité des hypothèques en instaurant des sûretés paneuropéennes.

QUESTIONS DE DISTRIBUTION

40. La Commission devrait vérifier et assurer l'égalité de traitement des banques locales et des banques étrangères sur la base du principe «même activité, mêmes risques, mêmes règles».
41. La Commission devrait revoir la législation relative aux services transfrontaliers et à l'établissement transfrontalier de succursales ou agences pour y inclure l'établissement de bureaux de représentation, de façon à éviter que l'établissement de tels bureaux ne se heurte à des obstacles disproportionnés.
42. La Commission devrait instaurer un système de surveillance des intermédiaires indépendants sur la base des principes suivants: enregistrement auprès d'une autorité compétente dans l'État membre d'origine; possession des compétences et aptitudes professionnelles appropriées (à déterminer par l'État membre, notamment garanties d'honorabilité et de compétence) ; possession d'une assurance de responsabilité professionnelle et système de plaintes/de recours correspondant à ce qui est prévu pour les autres intermédiaires par souci de cohérence. De plus, les représentants des consommateurs ont souligné que dans un tel système, il y aurait lieu de déclarer dès le départ de la relation entre le consommateur et l'intermédiaire tous les paiements, y compris toutes les commissions et frais, et il faudrait conserver la trace de toutes les informations et avis donnés au consommateur. Dans le contexte de cette recommandation, les représentants des consommateurs ont souligné la nécessité de prendre en considération leur recommandation 9, en particulier en ce qui concerne la norme du «meilleur avis».
43. La Commission devrait, d'une manière générale, examiner quelles sont les opérations hypothécaires qui exigent une procédure écrite et/ou une présence physique et, en particulier, revoir la législation sur le blanchiment de capitaux, afin d'éliminer les obstacles juridiques qui empêchent actuellement un plus grand usage de l'Internet.
44. La Commission devrait assurer la cohérence entre les différentes directives relatives aux produits financiers, en particulier du point de vue des exigences d'information.

ASPECTS FINANCIERS

45. La Commission devrait harmoniser la législation concernant la séparation des actifs, de manière à garantir un accès égal à la titrisation pour les prêteurs de toutes les juridictions.
46. La Commission devrait adopter une législation qui reconnaisse la séparation juridique entre la structure de titrisation et le prêteur en cas d'insolvabilité/de faillite de celui-ci, même si la structure de titrisation appartient au même groupe de sociétés que le prêteur.
47. La Commission devrait examiner la question des distorsions fiscales et intervenir pour que soient éliminées les différences de traitement entre les prêteurs locaux et étrangers.
48. La Commission devrait examiner la question des législations nationales qui empêchent ou entravent la mise en commun de sûretés hypothécaires fournies par différents émetteurs établis dans des juridictions différentes et intervenir pour que ces législations soient revues.

ANNEXE III – GLOSSAIRE

L'objectif du présent glossaire n'est pas de donner des définitions formellement entérinées par la Commission des termes qui y figurent. Ces définitions ont été fournies par la Fédération hypothécaire européenne et sont annexées au présent livre vert à seule fin d'éclairer un certain nombre de termes techniques qui y sont utilisés.

Taux annuel effectif global (TAEG)

Méthode standardisée de calcul du coût d'un prêt hypothécaire, exprimé sous forme de taux annuel, qui prend en compte des facteurs comme le taux d'intérêt, le coût de l'assurance hypothécaire et certains autres éléments du coût du crédit.

Obligation

Traditionnellement, un engagement écrit inconditionnel de payer une somme principale donnée à une date future déterminée et des intérêts à taux fixe ou déterminable à des dates fixes. De manière croissante, l'engagement de payer devient conditionnel et les clauses afférentes au principal, aux intérêts et aux dates de paiement tendent à varier en fonction des caractéristiques propres aux instruments concrets d'aujourd'hui.

Marchés de capitaux

Les marchés où se négocient les actions de sociétés (*corporate equity*) et les titres de créance à moyen ou long terme.

Garantie (Collateral)

Les biens réels, ou autres actifs, qui sont utilisés comme sûreté pour assurer le remboursement d'une dette.

Obligation sécurisée (Covered Bond)

Les obligations sécurisées sont des instruments de créance inscrits au bilan garantis par un portefeuille de couverture composé de prêts hypothécaires (biens immobiliers utilisés comme sûreté) ou de titres de créance sur le secteur public sur lesquelles les investisseurs jouissent d'un rang privilégié en cas de défaillance de l'émetteur. Comme elles demeurent inscrites au bilan de l'émetteur, ces *obligations* bénéficient de la garantie supplémentaire apportée par les fonds propres de l'établissement émetteur et par le caractère strict de la législation applicable à l'établissement de crédit émetteur.

«Equity» (patrimoine net)

L'«equity» d'un actionnaire correspond à la valeur des actions qu'il détient. Celle du propriétaire d'un logement à la valeur dudit logement, diminuée de la fraction non encore remboursée de tout prêt effectué pour son acquisition. Elle peut être négative lorsque la valeur du logement est inférieure à l'endettement résiduel sur celui-ci.

Hypothèque rechargeable (Equity Release)

L'hypothèque rechargeable est un mécanisme qui permet de mobiliser la valeur au comptant d'un logement pour en extraire des sources de financement (flux de revenus ou paiements en capital).

Prêts hypothécaires rechargeables

Prêts sécurisés (hypothèque) contractés à des fins de consommation.

Réalisation de l'hypothèque

Procédure légale par laquelle l'emprunteur hypothécaire défaillant est dépossédé des droits qu'il détient sur le bien hypothéqué. La procédure implique normalement une vente forcée en enchères publiques, le produit de la vente étant affecté au remboursement de la dette hypothécaire.

Ratio prêt/valeur

Ratio mesurant le rapport entre le montant du prêt hypothécaire sur un logement et la plus faible des deux valeurs suivantes, la valeur estimée du logement ou sa valeur vénale. Ainsi, si la valeur estimée ou la valeur vénale du logement est de 100 000 euros, et que le montant de l'hypothèque est de 80 000 euros, le ratio est de 80% pour le logement.

Titres adossés à des hypothèques

Instruments de créance garantis par des hypothèques sur des biens immobiliers à usage résidentiel, commercial ou industriel.

Obligation hypothécaire

Titre de créance émis par une société ou une autre entité et garanti par un gage hypothécaire portant sur un bien réel appartenant à l'émetteur. Voir définition de l'« *obligation sécurisée* ».

Marché hypothécaire primaire

Marché d'émission des prêts hypothécaires sur lequel les prêteurs peuvent être des banques commerciales, des sociétés d'épargne et de crédit ou des banques mutuelles d'épargne.

Marché hypothécaire secondaire

Marché sur lequel les émetteurs des prêts hypothécaires peuvent les céder, mobilisant ainsi des financements en vue de poursuivre leur activité de prêt. Il permet une redistribution nationale des financements hypothécaires, des régions riches en capitaux vers celles qui le sont moins.

Prêt sécurisé

Prêt adossé à une *garantie*.

Sûreté

Chose remise, déposée ou gagée pour garantir l'exécution d'une obligation, généralement le remboursement d'une dette.